



TRI

ZISTITE, AKÚ CENU MÁ VÁŠ BYT ČI DOM NA DNEŠNOM TRHU V BRATISLAVE

SPEC

ÚDAJE AKTUÁLNE ZA OKTÓBER, NOVEMBER, DECEMBER 2025



TIVE

Q4 · 2025

Prečo čítať Trispective?

Za pár minút budete vedieť, **akú hodnotu má vaša nehnuteľnosť.**
V jednoduchosti a zrozumiteľne.
Čo získate?

- Reálny cenový odhad pre vašu lokalitu
- Ako dlho môže trvať váš predaj
- Odpoveď, kedy je správny čas predávať
- Krátke tipy, ako zvýšiť hodnotu vašej nehnuteľnosti

Naša logika v skratke

- **Mínulosť** - ako sa hýbe trh
- **Prítomnosť** - aký je dopyt dnes
- **Budúcnosť** - čo čakať v najbližších mesiacoch

Tomáš
PORUBSKÝ

Pošlite nám parametre vášho bytu či domu a my vám pripravíme bezplatnú analýzu na mieru.

info@porubsky-rk.s

+421 910 750 333

KLIKNITE A ZISTITE, AKÚ HODNOTU MÁ VAŠA NEHNUTEĽNOSŤ



Obsah

Čo je Trispective a prečo je dôležitý ?	04
Ako sa vyvíja realitný trh v BA v skratke?	05
Ceny domov (október, november, december)	06
Ceny bytov (október, november, december)	07
Zima, jar, leto, jeseň: kedy predáte nehnuteľnosť s najmenším stresom (a kedy za top cenu) ?	09
Akú hodnotu má vaša lokalita?	10
Aká je nálada na trhu: Mám predávať?	11
Užitočné tipy z prvej ruky od Tomáša Porubského	12
Byt rezervovaný za 3 dni . Čo sme urobili inak?	13
Naplánujte si úspešný predaj nehnuteľnosti	14
Kto pre vás pripravil Trispective a ako vám vieme ďalej pomôcť?	15



Čo je Trispective a prečo je pre vás dôležitý? Tri pohľady. *Jedno rozhodnutie.*

Preložíme trh do ceny, času a jasných krokov. Aby vaša cena **predávala. Nie odrádzala.**

Čo sa **naozaj predalo**. Za koľko. Za ako dlho. Z toho vytiahneme **koridor vašej ceny**: bezpečný a obhájitelný.

MINULOSŤ

Koľko je ponúk, a aký dopyt očakávať. Povieme vám aké **tempo predaja** a **taktiku** zvoliť. Tým zbytočne nestratíte prvé týždne.

PRÍTOMNOSŤ

Kam sa bude hýbať trh v najbližších mesiacoch. **Dáme vám timing**: ísť hneď, alebo počkať s predajom. Ako bonus: čo spraviť, aby ste pridali pár percent navyše k cene.

BUDÚCNOSŤ

TRISPECTIVE

Spojíme tieto tri vrstvy do vášho plánu: správna cena → správny moment → správna príprava a prezentácia.

Ako to zobrať do praxe:

- Nájdite svoju lokalitu
- Pozrite koridor ceny a odhad času predaja

- Napíšte nám parametre nehnuteľnosti a dostanete presný prepočet a kroky na mieru



Realitný trh v BA v skratke



Q4 2025

1



Ceny rástli

Byty za posledné 3 mesiace narástli na cene o 3,3 % a medziročný nárast bol 12,7 %. Rástli aj domy a to medziročne o 8,1 %.

Dopyt bol silný

Objem nových hypoúverov narástol oproti júlu, augustu a septembru 2025 o 4,9 %. Kupujúci na trhu sú, len treba vedieť, ako si ich získať a obhájiť správne nastavenú cenu.

2

3

Väčší výber novostavieb

V poslednom štvrtroku 2025 sa predalo 634 bytov a z týchto predajov bolo 47 % práve 2-izbových bytov. Ponuka bytov bola od roku 2018 najvyššia.

5

Trh odmeňuje správnu cenotvorbu

Bratislava je jeden trh, ale z pohľadu okresov je to viacero cenových svetov. Platí, že kto trafí správne cenové rozpätie a pripraví kvalitnú prezentáciu, predáva rýchlo. Kto cenové rozpätie netrafi, väčšinou len predlžuje predaj a nakoniec musí zľaviť viac.

Bratislava je motor rastu, ale ponuka sa zužuje

Podiel BA kraja na celkovej ponuke inzerátov na Slovensku klesol z 36 % z roku 2021 na súčasných 30 %.

4

Ceny bratislavských domov (október, november, december)

Na konci roka 2025 sa rast cien domov vrátil, aj keď pomalšie než pri bytoch. V závere roka **domy zdraželi o 1,8 %** oproti mesiacom júl, august a september. **Medziročne narástli ceny domov o 8,1 %**, kde bola ich priemerná cena 2 139 €/m² z úžitkovej plochy domu. Oživenie trhu z polovice roka 2024 teda neutíchlo ani v závere roka 2025. Netreba zabúdať, že pri cenách domov hrá veľkú úlohu **pozemok, ulica, parkovanie, stav, architektúra a dispozícia**.

Reálna trhová cena domu v Bratislave sa hýbe extrémne podľa lokality. Preto sme pripravili typickú cenu pre konkrétnu mestskú časť. Ak sa chcete cenou dostať nad túto typickú cenu, tak musíte mať:

- top mikrolokalitu (ulica, oblasť, reputácia)
- dobrý pozemok (tvar, šírka, súkromie)
- dom v stave "nasťahuj sa" (kvalitná rekonštrukcia)
- bezproblémové parkovanie a čisté papiere (bez tiarch, všetko zlegalizované)

V opačnom prípade kupujúci **tlačí na zľavu**.

Mestská časť	Typická cena domu	Nad typickú cenu sa dostanete ak:
STARÉ MESTO	849 000 €	Top mikrolokita (ulica, súkromie, výhľad), väčší pozemok a dobrý tvar parcely, tichá slepá ulica, garáž + viac parkovania, dom po komplet rekonštrukcii alebo kvalitná novšia stavba (technológie, energetika), plus „bonusy“ typu bazén, wellness, veľká terasa, separátne bývanie pre hosťa/prácu.
RUŽINOV	490 000 €	Trnávka / Prievoz v lepšej ulici, väčší pozemok, garáž + 2 parkovania, dom po komplet rekonštrukcii alebo novší štandard (zateplenie, okná, strecha, vykurovanie).
PODUBAJSKÉ BISKUPICE	467 000 €	Máte väčší pozemok, dobrý prístup/parkovanie, tichšiu ulicu a dom po rekonštrukcii (alebo novší), ideálne s terasou a upravenou záhradou (ľudia to milujú).
VRAKUŇA	457 000 €	Máte dobrý pozemok (šírka + súkromie), zrekonštruované jadro domu (rozvody, kúpeľne, kúrenie), slušné parkovanie a dom je pripravený na bývanie.
NOVÉ MESTO	737 000 €	Keď máte top mikrolokalitu + súkromie, slušný pozemok a dom je bez veľkej rekonštrukcie (ideálne s garážou/parkovaním).
RAČA	443 000 €	Keď máte tichú ulicu, dobrý pozemok a stav domu pripravený na bývanie (rekonštrukcia/novší štandard) + parkovanie.
KARLOVÁ VES	849 900 €	Top mikrolokalita (súkromie/výhľad) + väčší pozemok + garáž a kvalitná rekonštrukcia/novší štandard — tu cenu robí ulica a pozemok.
DEVÍNSKA NOVÁ VES	380 000 €	Tichá ulica + praktický pozemok + dom pripravený na bývanie (rekonštrukcia/novší štandard) a parkovanie bez kompromisov.
DÚBRAVKA	599 000 €	Garáž + stáčia, dobrý pozemok a dom bez veľkých investícií (strecha či rozvody vyriešené) - tu kupujúci platí hlavne za bezstarostnosť.
PETRŽALKÁ	462 000 €	Keď dom ponúkne bezstarostné bývanie: tichšiu ulicu, dobrý pozemok, vyriešené parkovanie (ideálne garáž/2+ stáčia) a stav pripravený na okamžité bývanie (rekonštrukcia/novší štandard, nie dom na veľký zásah).

Ceny bratislavských bytov (júl, august, september)

Koniec roka potvrdil, že trh s bytmi v Bratislave sa nezastavil - naopak, ceny pokračovali v raste.

V číslach to vyzerá tak, že oproti septembru 2025 **ceny stúpili o 2,7 % a o 12,7 % medziročne**. Pri predaji bytu v Bratislave platí, že mikrolokalita (vyhľadávaná ulica s dobrým výhľadom, vybavenosťou) a stav bytu **vedia urobiť rozdiel desiatok tisíc eur**.

Novostavby (byty od developerov) a sekundár (byty z druhej ruky) sú dva rôzne svety. Novostavby určujú vrchol trhu v danej lokalite. Sekundárne predaje sú často o rozhodnutí kupujúceho "koľko ešte musím do bytu investovať".

Trh už nie je o tom, kto si vypýta viac. Je o tom, **kto pôsobí dôveryhodne a dá kupujúcemu dôvod povedať: „Toto je férové, beriem.“**

STARÉ MESTO

Byt	Spodná hranica €/m ²	Stred (€/m ²)	Vrchná hranica (€/m ²)
1-izbový	5 140	5 750	6 350
2-izbový	4 800	5 420	6 050
3-izbový	4 660	5 290	5 920

RUŽINOV

Byt	Spodná hranica €/m ²	Stred (€/m ²)	Vrchná hranica (€/m ²)
1-izbový	5 017	5 361	5 706
2-izbový	4 440	4 929	5 419
3-izbový	3 911	4 255	4 599

PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Byt	Spodná hranica €/m ²	Stred (€/m ²)	Vrchná hranica (€/m ²)
1-izbový	3 891	4 188	4 486
2-izbový	3 494	3 708	3 922
3-izbový	3 268	3 350	3 432

VRAKUŇA

Byt	Spodná hranica €/m ²	Stred (€/m ²)	Vrchná hranica (€/m ²)
1-izbový	3 483	3 541	3 599
2-izbový	2 994	3 676	4 357
3-izbový	3 103	3 307	3 511

NOVÉ MESTO

Byt	Spodná hranica €/m ²	Stred (€/m ²)	Vrchná hranica (€/m ²)
1-izbový	5 072	5 420	5 768
2-izbový	4 070	4 335	4 599
3-izbový	3 926	4 311	4 696

RAČA

Byt	Spodná hranica €/m ²	Stred (€/m ²)	Vrchná hranica (€/m ²)
1-izbový	4 651	4 674	4 696
2-izbový	3 910	4 154	4 398
3-izbový	3 081	3 785	4 490

KARLOVA VES

Byt	Spodná hranica €/m ²	Stred (€/m ²)	Vrchná hranica (€/m ²)
1-izbový	4 546	4 822	5 098
2-izbový	4 063	3 872	3 681
3-izbový	3 586	3 810	4 036

DEVÍNSKA NOVÁ VES

Byt	Spodná hranica €/m ²	Stred (€/m ²)	Vrchná hranica (€/m ²)
1-izbový	4 102	4 131	4 160
2-izbový	4 026	4 222	4 419
3-izbový	3 132	3 244	3 356

DÚBRAVKA

Byt	Spodná hranica €/m ²	Stred (€/m ²)	Vrchná hranica (€/m ²)
1-izbový	4 630	4 810	4 989
2-izbový	4 052	4 309	4 566
3-izbový	3 611	3 977	4 344

PETRŽÁLKA

Byt	Spodná hranica €/m ²	Stred (€/m ²)	Vrchná hranica (€/m ²)
1-izbový	4 819	5 025	5 232
2-izbový	4 229	4 440	4 651
3-izbový	3 536	3 987	4 438



Zima, jar, leto, jeseň:
kedy predáte nehnuteľnosť
s najmenším stresom
(a kedy za top cenu)?

Väčšina ľudí sa pýta: „Kedy predám najlepšie?“
Správna otázka však je: „Čo je pre mňa
najdôležitejšie: cena, rýchlosť alebo pokoj?“
V tomto článku sa dozviete, kedy pre vás môže
byť to správne obdobie na predaj a čo pri tom
rozhoduje.

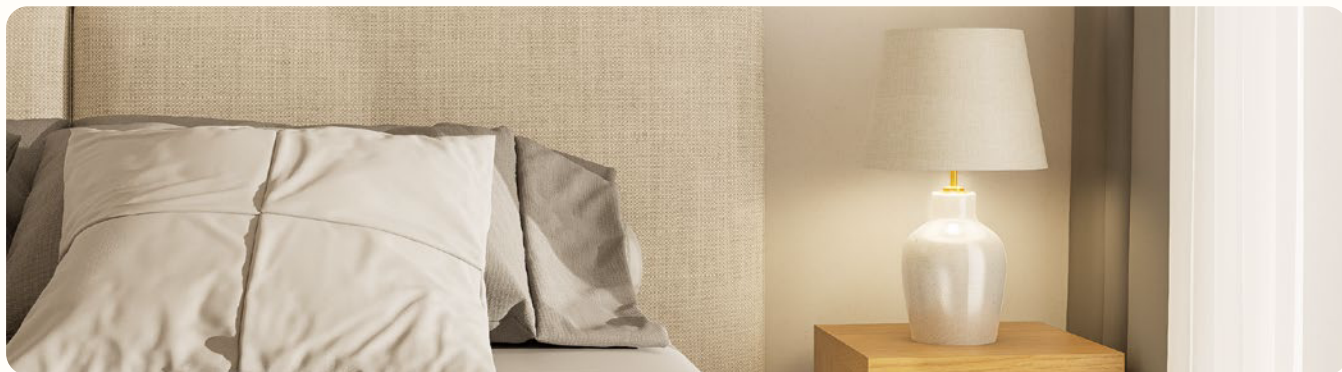
**Kliknite na tlačidlo nižšie alebo si nasnímajte
QR kód** a dozviete sa, kedy predáte nehnuteľnosť
s najmenším stresom, a kedy za tú najvyššiu
cenu.



Chcem vedieť,
kedy je **najlepší**
čas na predaj

Akú hodnotu má vaša *lokalita*?

Ako je na tom vaša lokalita? Stúpa? Alebo klesá? Rast počtu obyvateľov ukazuje **silu záujmu o vašu lokalitu**. A nielen to. Naznačuje aj budúci vývoj cien.

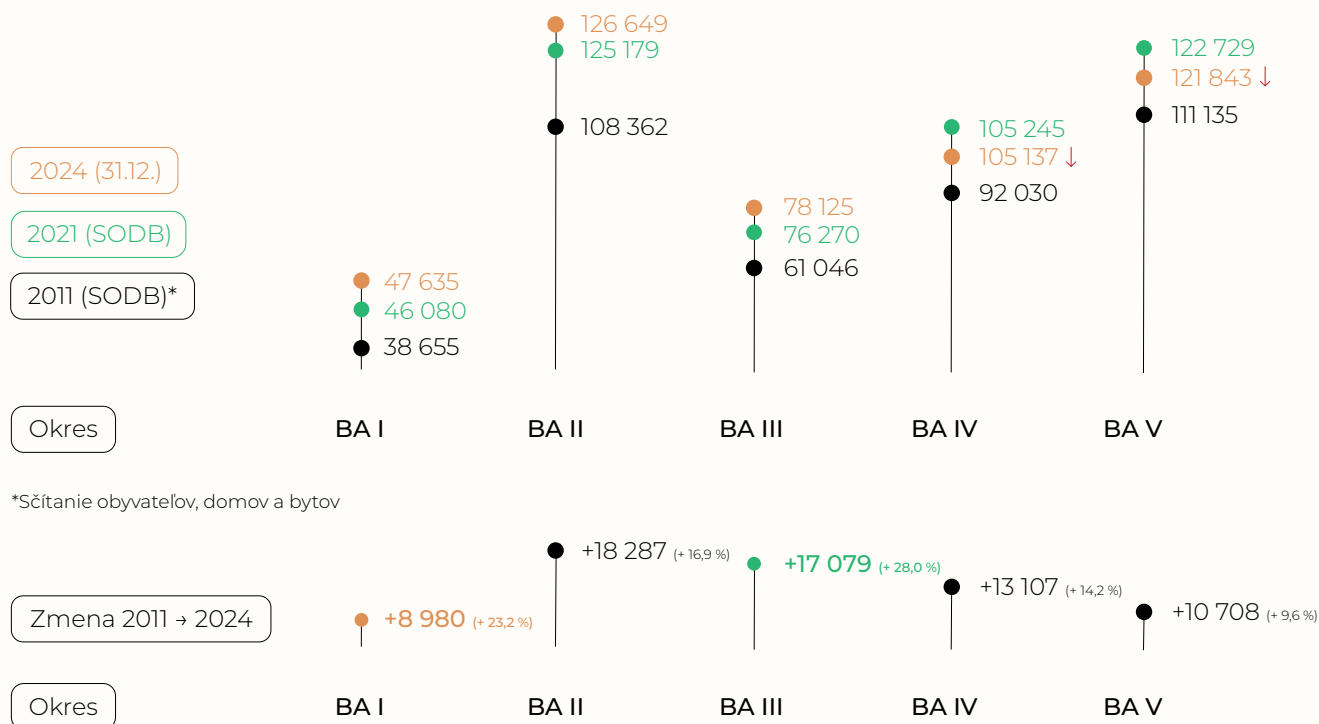


„Ludia chcú prirodzene bývať tam, kde sa lokalita rozvíja. Stúpajúci počet obyvateľov teda vypovedá o kvalite vašej lokality. Skúsení investori sledujú aj tento graf. Pozorne si ho pozrite aj vy. Nie je to len číslo. Je to životný pulz pre budúci vývoj cien.“



Tomáš Porubský

Zakladateľ a CEO realitnej kancelárie PORUBSKÝ



Aká je nálada na trhu: Mám predávať?

Dopyt sa v októbri, novembri a decembri 2025 držal vysoko. **Október bol najsilnejším mesiacom v závere roka**, po ktorom prišlo mierne spomalenie. Aktivita kupujúcich si brať nové hypotéky **je porovnateľná s obdobím pred prudkým nárastom úrokov na hypotékach** - spôsobený konfliktom na Ukrajine, zvyšovaním inflácie, prepadom dopytu a cien nehnuteľností.

- **október 2025:** 2,27 mld. € nových hypoték (najsilnejší mesiac v kvartáli)
- **november 2025:** 2,12 mld. €
- **december 2025:** 2,07 mld. €
- Q4 spolu: **6,46 mld. € nových hypoték (+ 4,9 %** oproti júlu, augustu a septembru 2025)

Priemerné úroky na nových úveroch sa pohybovali približne **od 2,69 % do 3,36 % - klesajúce úroky zlepšujú sentiment na trhu** (väčšia chuť riešiť nové bývanie). **Predávať dáva zmysel. Avšak je kľúčová správna cenotvorba v spojení s dobrou prezentáciou.**

Ak to preženiete v cene a podceníte prezentáciu nehnuteľnosti, kupujúci často nevyjednáva - on jednoducho ide ďalej.



Užitočné tipy z prvej ruky od *Tomáša Porubského*



Čo hovoria dáta:

Trh sa drží vo forme. Ceny bytov aj domov rástli a **pri bytoch vidieť jasný "ťah na bránku"** - v priemere **+12,7 % medziročne**.

Dopyt po bývaní stúpa a **+4,9 % nárast nových hypoték oproti tretiemu kvartálu** hovorí, že predávať sa oplatí.

Čo hovoria iní odborníci:

Predaj novostavieb bol stabilný - **predalo sa nových 634 bytov z ktorých 47 % tvorili 2-izbové byty**, hovorí CBRE. Ďalší pokles úrokov trh naďalej oživuje a **ponuka bytov bola najvyššia od roku 2018**, hovorí iO Partners. **V Bratislave pribudol počet novostavieb v 99 projektoch o 15 %**, hovorí Bencont.

*Zlá cenotvorba + slabá prezentácia znamená, že sa **predaj môže natiahnuť o 2 až 3-násobok času** a predá sa **o 8-17 % lacnejšie**, ako pri správnej cene a kvalitnej prezentácii.

Moja predikcia najbližšie obdobie

BYTY

Očakávať sa dá rast, ale predpokladám miernejšie tempo, ako v závere roka. Do hry vstupuje vyšší ponuka novostavieb (najvyššia od 2018) a kupujúci budú mať väčšiu príležitosť porovnávať.

Dôležité bude predávať byty cez benefity a lepšie sa odlíšiť od konkurencie.

DOMY

Sú prirodzene viac "o selekcii" - záleží na pozemku, ulici a stave domu. Cenu si udržia top lokality a domy bez nutnosti veľkej rekonštrukcie.

Pri priemerných domoch to bude viac o vyjednávaní a tlaku na zníženie ceny.

DOBA PREDAJA

Predaje budú ďalej prebiehať, len nie za každú cenu. Výraznejší pokles úrokov nepredpokladáme a v kombinácii s konsolidáciou môže znamenať, že kupujúci budú citlivejší na rozpočet.

Bude platiť, že ak je byt správne nacený a má kvalitnú prezentáciu, tak sa typicky predá do 4-8 týždňov. Pri domoch je to individuálnejšie, ale bežný dom sa typicky predá do 8-15 týždňov.

Byt rezervovaný za *3 dni*. Čo sme urobili inak?

Predať rýchlo a za dobrú cenu je snom asi každého, kto plánuje prediť svoju nehnuteľnosť. Rýchlosť v predaji nemusí byť opakom dobrej ceny, ak sa na predaj kvalitne pripravíte.

A ako taká príprava na predaj môže vyzerat? Inšpirujte sa týmto reálnym príbehom z našej praxe.

Kliknite na tlačidlo nižšie alebo si nasnímajte QR kód a dozviete sa, kedy predáte nehnuteľnosť s najmenším stresom, a kedy za tú najvyššiu cenu.



Chcem si
prečítať túto
prípadovú štúdiu

Naplánujte si úspešný predaj nehnuteľnosti

—> Predávate alebo plánujete predávať
byť alebo dom v Bratislave? **Vyžiadajte
si krátky bezplatný hovor**

Ďakujeme,

že ste si od nás stiahli pomôcku na určenie ceny nehnuteľnosti v Bratislave. Teraz je čas urobiť ďalší krok a **získať osobné odpovede na mieru**, pre váš konkrétny byt či dom. **Tomáš Porubský**, zakladateľ PORUBSKÝ realitná kancelária, ktorý predal viac ako **250 nehnuteľností za 10 rokov** vám na konzultácii zadarmo pomôže:

- > **Určiť presnú cenu** vašej nehnuteľnosti
- > **Navrhnuť stratégiu** predaja na mieru
- > **Odhalit konkrétne nástroje** pre úspešný predaj

Urobí to zadarmo, lebo verí, že to je najlepší spôsob, ako vám pomôcť. A isté percento ľudí ho požiada, aby predával za nich. Je to podľa vás fér? Ak áno, **kliknite na tlačítka nižšie alebo si nasnímajte QR kód** a **vyžiadajte si bezplatný hovor**, aby sme zistili, či a ako vám dokážeme pomôcť.



**Chcem bezplatný
hovor s Tomášom
Porubským**



Kto pre vás pripravil tento dokument a ako vám vieme ďalej pomôcť?

Sme PORUBSKY realitná kancelária a našou filozofiou je, že **meníme predaj nehnuteľnosti z remesla na umenie s výsledkami**. 10 rokov na trhu. 250+ predajov. V hodnote cez 46 mil. €.

Prečítajte si, ako obyčajné predaje meníme na príbehy, ktoré predávajú.



Chcem sa dozvedieť
viac o PORUBSKY
realitná kancelária

PORUBSKY
REALITNÁ KANCELÁRIA